

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

4 EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2026

REUNION DES 25 ET 26 JUIN 2026

**RAPPORT DE MONSIEUR**  
**LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**CUNVENZIONE DI PARTINARIATU TRÀ U  
GRUPPAMENTU D'INTERESSU  
PUBLICU PÈ A RICUSTITUZIONE DI TITULI DI PRUPIETÀ  
(GIRTEC) È A CULLETTIVITÀ DI CORSICA (CDC)  
CONVENTION DE PARTENARIAT LIANT LE  
GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC POUR LA  
RECONSTITUTION DE TITRES DE PROPRIÉTÉ (GIRTEC)  
À LA COLLECTIVITÉ DE CORSE (CDC)**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

### **I - Les spécificités du désordre foncier en Corse et leurs impacts sur l'action de la Collectivité de Corse.**

Depuis plus de deux siècles, les propriétés immobilières de Corse sont marquées par un **désordre juridique touchant l'ensemble du territoire**. Il se manifeste principalement par **l'absence de titres de propriété réguliers et opposables aux tiers, par la persistance d'indivisions successorales complexes, par des chaînes de propriété incomplètes, ainsi que par l'inexactitude ou l'insuffisance de certaines données cadastrales**.

Les causes de ce désordre structurel sont anciennes. Elles tiennent notamment à l'empilement de successions non réglées, aux indivisions familiales en résultant, à la difficulté d'identifier l'ensemble des ayants droit et à l'absence de régularisation de mutations anciennes.

Le régime issu de l'arrêté « Miot », du 10 juin 1801 n'a pas dispensé les Corses de déclarer leurs successions. Néanmoins il a pu contribuer à l'accumulation de situations patrimoniales non régularisées. En effet, il est ici précisé que la déclaration de succession est un acte fiscal, uniquement destinée à recevoir l'impôt. Elle ne met pas fin à l'indivision, un règlement successoral s'opérant avec des actes juridiques : une dévolution successorale, une mutation des biens du nom de la personne décédée au nom de ses héritiers, et éventuellement un acte de partage.

La « déprise » agricole et la complexité topographique des zones rurales et montagneuses ont également accentué le désordre foncier. Les propriétaires, ayants-droits réels, ne sont souvent, toujours pas titrés.

Les données publiques disponibles illustrent l'ampleur du phénomène :

- en 2024, le nombre de parcelles appartenant à des propriétaires présumés décédés car nés avant 1910 s'élève à 313 323, soit 30,4 % des 1 030 951 parcelles de l'île.

- les biens non délimités (BND) représentent 61 407 parcelles et environ 16 % de la surface cadastrée de la Corse, ce qui appelle une vigilance particulière en matière de localisation des droits et de définition des emprises ; *(les BND correspondent à des droits de propriété individualisés dont l'assiette n'est pas localisée de manière certaine à l'intérieur d'une parcelle cadastrale. Leur traitement impose une analyse documentaire, cadastrale et topographique spécifique.)*

**Ces situations peuvent cumuler absence de titre, pluralité d'ayants droit, incertitude sur les limites, insuffisance de publicité foncière et difficultés d'identification des interlocuteurs juridiquement habilités.**

Le désordre juridique rend les citoyens prisonniers de l'indivision.

En outre, ce désordre ne constitue pas seulement une difficulté patrimoniale privée : il affecte directement la conduite des politiques publiques, la sécurité

juridique des opérations d'aménagement, la gestion du patrimoine public et la capacité des collectivités à identifier les titulaires de droits réels. Cette situation limite également l'accès au crédit, freine l'entretien des biens, favorise la dégradation du bâti et des terres et contribue à la raréfaction de biens juridiquement mobilisables.

Pour la Collectivité de Corse, les conséquences sont directes.

L'impossibilité d'identifier les propriétaires ou de déterminer avec certitude l'assiette d'un droit réel peut **retarder ou fragiliser les opérations d'aménagement**, les acquisitions amiables, les procédures d'expropriation, les projets d'équipements publics, la gestion des obligations légales de débroussaillage, les opérations de sécurisation du bâti, la mobilisation du foncier agricole, la protection des espaces naturels et la mise en œuvre des documents de planification et engendrer également une perte de recettes fiscales : recouvrement des taxes foncières et des taxes d'habitation.

**La maîtrise du foncier et la sécurisation d'une opération publique de la Collectivité de Corse supposent donc de distinguer rigoureusement l'identification cadastrale d'un bien, l'assiette matérielle des droits, la preuve du droit de propriété et l'opposabilité aux tiers des actes publiés.**

## **II - Le GIRTEC : un des outils dédiés à la résorption du désordre foncier en Corse.**

La loi de finances de 1985, la loi de finances de 1989 , le statut fiscal de la Corse de 1994 ont consacré « *La neutralisation de toutes perceptions au profit des pouvoirs publics de droits, contributions et impôts dans le cadre des règlements successoraux pouvant concourir à la remise en ordre juridique du territoire et permettre les sorties d'indivision.* »

En complément de ces mesures fiscales, l'article 42 de la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 a créé, sur impulsion de Me Alain SPADONI, le Groupement d'Intérêt Public pour la Reconstitution des Titres de Propriété. Le GIRTEC, organisé par le décret du 15 mai 2007 et régi par sa convention constitutive renouvelée le 10 octobre 2017, **est chargé de rassembler tous les éléments propres à reconstituer les titres de propriété en Corse pour les biens fonciers ou immobiliers qui en sont dépourvus.** Il peut « *prendre toute mesure permettant de définir ces biens et d'en identifier leurs propriétaires et créer ou gérer l'ensemble des équipements ou services d'intérêt commun rendus nécessaires pour la réalisation de son objet* ». Cette mission, qui fonde l'existence du GIRTEC, est exercée à titre principal et prioritaire.

Il est rappelé que ce Conseil Supérieur d'Orientation du GIRTEC a pour objet de travailler sur les thèmes susceptibles d'améliorer la situation du foncier et de l'immobilier en Corse. Ses travaux et ses réflexions sont ensuite soumis au Conseil d'Administration du GIRTEC qui, le cas échéant, procède à leur mise en œuvre. Ce Conseil Supérieur d'Orientation (CSO) présidé par Me Alain SPADONI, père fondateur du GIRTEC, est composé de spécialistes particulièrement éminents et reconnus pour leurs travaux.

Il est ici précisé que la Collectivité tient essentiellement à ce que le CSO conserve la maîtrise des choix de son engagement au service de la Corse, dans le

respect de l'objet social du GIRTEC.

L'intervention du GIRTEC s'inscrit dans le cadre des missions qui lui sont confiées en matière de reconstitution des titres de propriété et d'identification des propriétaires. Elle consiste à apporter un appui technique et documentaire permettant d'éclairer les situations foncières complexes et de faciliter l'action en complémentarité des différents acteurs compétents.

Il est ici rappelé que La Collectivité de Corse, ses offices et agences conservent la maîtrise de l'opportunité, du calendrier et des procédures à engager. Les Géomètres Experts interviennent, lorsqu'il y a lieu, pour les travaux topographiques et fonciers fixant les limites des biens, les plans de bornage, de division, de partage, de vente ou d'échange. Le notaire quant à lui, demeure l'autorité compétente pour recevoir les actes authentiques, établir ou constater les actes de propriété, publier les mutations et assurer leur opposabilité et le titrement ;

**Depuis 2017, une mission complémentaire a été confiée au GIRTEC au bénéfice des personnes et établissements publics.**

**Le GIRTEC peut désormais rassembler les éléments nécessaires à l'identification des propriétaires en vue de leur apporter les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions d'intérêt général.**

Aux termes de l'article 4 de la convention constitutive du GIRTEC, la mission « *fait l'objet entre le GIRTEC et la personne publique ou l'établissement public concerné d'une convention approuvée par le conseil d'administration du groupement qui en prévoit les modalités et les ressources nécessaires à leur exécution* ».

### **III - La Collectivité de Corse : une stratégie foncière globale en cohérence avec les missions du GIRTEC.**

La Collectivité de Corse dispose d'un patrimoine foncier important et porte **des politiques publiques dont la mise en œuvre suppose une connaissance fiable des droits fonciers.**

Ses compétences, issues de la fusion des anciennes collectivités couvrent des domaines stratégiques particulièrement exposés aux enjeux fonciers : aménagement du territoire, infrastructures, transports, mobilités, agriculture, environnement, eau, énergie, logement, patrimoine, développement économique ou encore protection des espaces naturels.

**Elle a fait de la question foncière un axe prioritaire de son action, mobilisant à cette fin l'ensemble de ses services, agences et offices.**

Dans le cadre du déploiement de sa stratégie foncière globale, la Collectivité de Corse poursuit **un travail de fond visant à renforcer la structuration de la maîtrise foncière publique et à consolider les outils de lutte contre les mécanismes de spéculation immobilière**, dont les effets cumulatifs, fragilisent profondément les équilibres territoriaux, sociaux et économiques insulaires.

Cet engagement s'est notamment traduit par la délibération n° 24/041 AC du 28 mars 2024, par laquelle l'Assemblée de Corse a émis un avis favorable à la proposition de loi visant à proroger la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 relative à l'assainissement cadastral et à la résorption du désordre de propriété. Cette délibération a également assorti cet avis favorable de la réaffirmation de la nécessité de prendre en compte, dans le cadre de la révision constitutionnelle concernant la Corse, la demande de constitutionnalisation du lien à la terre.

De même, par une motion adoptée à l'unanimité le 11 mars 2016, l'Assemblée de Corse avait déjà réaffirmé sa volonté de proroger la mission du GIRTEC, au regard des enjeux persistants en matière de reconstitution des titres et de clarification de la propriété foncière.

**Dans ce contexte, la coopération avec le GIRTEC s'inscrit à la fois dans la continuité des orientations portées par la Collectivité de Corse en matière de stratégie foncière et dans le prolongement de la mission confiée au GIRTEC, depuis 2017, au bénéfice des personnes et établissements publics.**

#### **IV - La convention cadre : partenariat opérationnel entre la Collectivité de Corse et le GIRTEC.**

À la demande conjointe du Président du Conseil exécutif de Corse et de la Présidente du GIRTEC, et au regard des enjeux cruciaux et déterminants en matière de foncier, **la présente convention**, proposée à signature,  **vise à organiser le partenariat entre le GIRTEC et la Collectivité de Corse et à définir le plus précisément possible le cadre d'interventions de chacune des parties, leurs champs de compétences, les besoins et les réponses possibles.**

**Plusieurs échanges préparatoires ont été conduits entre la Mission Grands Projets et Stratégie Foncière de la Délégation aux planifications stratégiques et aux transitions et la Présidente du GIRTEC.**

Ces réunions ont permis d'identifier les enjeux communs, de préciser globalement les attentes de la Collectivité et de déterminer les conditions et l'ingénierie de projet à déployer pour voir aboutir une convention-cadre pouvant être mobilisée par les différents services, agences et offices de la Collectivité de Corse.

**Ces échanges ont abouti à l'organisation d'une journée de travail, le 09 février 2026**, à Bastia en présentiel, associant les directions générales adjointes, les agences et les offices de la Collectivité de Corse et le GIRTEC. Cette journée a poursuivi les objectifs suivants :

- Associer l'ensemble des services, agences et offices processus opérationnel de l'élaboration de la convention ;
- Aider à faire mieux connaître le GIRTEC : présenter le rôle, les données, les outils, les méthodes et les modalités d'intervention du GIRTEC ;
- Recueillir les besoins opérationnels des services et identifier les difficultés

rencontrées dans les projets mobilisant du foncier ;

- Sensibiliser les acteurs internes à la portée réelle des diagnostics fonciers, à la valeur des livrables et aux limites des seules données cadastrales ;

- Evoquer l'articulation nécessaire entre experts fonciers, juristes, gestionnaires de patrimoine, porteurs de projets, notaires, géomètres-experts et GIRTEC ;

À la suite de cette journée, **un cycle de réunions tripartites a été organisé, aux mois de mars, avril et mai**, avec le GIRTEC et les services, agences et office de la Collectivité de Corse, souhaitant préciser leurs besoins.

Ces échanges ont permis d'identifier plus finement les attentes exprimées en matière foncière, d'en apprécier la portée opérationnelle et de mieux calibrer les réponses susceptibles d'être apportées dans le cadre du partenariat, par le GIRTEC.

Ont notamment été rencontrés l'AUE, l'ODARC, l'OFC, l'OEC, la DGA Aménagement et Développement des Territoires, la DGA Interconnexions-Transports-Mobilités-Infrastructures, la Direction du Domaine de la DGA Achats-Moyens-Immobilier et ainsi que les missions de la délégation aux planifications stratégiques et aux transitions.

Ce cycle de réunions a donné lieu à la rédaction de comptes rendus détaillés, ainsi que de tableaux **(annexe 3)** recensant les sujets fonciers relevant des prérogatives des services, agences, offices rencontrés, ainsi que les missions et livrables du GIRTEC identifiés et susceptibles d'y être rattachés.

L'objet de la présente convention **(annexe 1)** est donc de **définir le cadre du partenariat**, la Collectivité pouvant solliciter le GIRTEC notamment dans le cadre de :

- la connaissance et la gestion du patrimoine** de la CDC, les offices et agences ;

- la mise en œuvre des politiques publiques** sécurisés portées par la CDC, ses services, agences et offices dans le cadre du respect du droit de propriété ;

- la mise en œuvre d'actions visant à la résorption progressive du désordre foncier** et l'élaboration d'une stratégie foncière renforcée pour la Collectivité de Corse à l'échelle du territoire (*notamment d'actions de sensibilisation des élus et des populations aux conséquences du désordre foncier et aux moyens d'y remédier notamment via l'incitation au titrement*).

A cet effet, la convention prévoit **plusieurs types de missions à solliciter auprès du GIRTEC allant du diagnostic global d'un périmètre foncier à des analyses ciblées permettant l'identification des propriétaires, complétées par des actions d'information, de sensibilisation et d'accompagnement pédagogique.**

Elle fixe également les modalités de saisine **(annexe 2)**, de suivi et d'évaluation des interventions réalisées, dans le cadre d'une période expérimentale initiale de dix-huit mois.

Le suivi et l'évaluation des travaux réalisés dans le cadre de la présente convention seront assurés conjointement par le GIRTEC et la Collectivité de Corse.

Le GIRTEC établira chaque année, avec l'appui de la Collectivité de Corse, un rapport d'exécution des actions menées dans le cadre de la présente convention. **Ce rapport annuel permettra d'assurer le suivi quantitatif et qualitatif des interventions réalisées, aura vocation à identifier les éventuelles difficultés rencontrées, à apprécier les modalités techniques de mise en œuvre de la convention et à proposer, le cas échéant, les ajustements nécessaires à l'amélioration du partenariat.**

Il sera présenté chaque année au conseil d'administration du GIRTEC, dans le cadre du rapport d'activité du groupement.

**La présente convention entre la Collectivité de Corse et le GIRTEC est ainsi un outil majeur et pluriel** permettant de :

**Mieux maîtriser et sécuriser le patrimoine foncier de la Collectivité de Corse, mieux garantir la sécurité juridique des opérations publiques et contribuer, à une échelle plus large, notamment par des actions pédagogiques, à la résorption progressive du désordre foncier en Corse.**

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.